

# Renteverwachtingen gedaald, verwachte loon- en prijsinflatie en huizenprijsindex 2024 en 2025 gestegen

Economische verwachtingen Ortec Finance - 4e kwartaal 2024





# Introductie

**De macro-economie heeft de afgelopen jaren hoge inflaties en flinke renteverhogingen gezien. Dit zorgt voor veel onzekerheid in de prognose van macro-economische parameters. Daarom is het belangrijk om de economische aannames in je begroting regelmatig te updaten met de nieuwste cijfers.**

De nieuwste OFS is voor klanten te vinden op ons [klantenportaal](#) en in de SaaS omgeving. In dit artikel beschrijven we de belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen ten opzichte van het vorige kwartaal.

---

*Meer details over de OFS Q4 2024 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.*

---







# Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

Bij de publicatie van een nieuwe OFS bespreken we altijd de belangrijke veranderingen in onze verwachting ten opzichte van het vorige kwartaal. De grootste wijzigingen zijn als volgt:

- De verwachte **10-jaars rente in 2025 is 15 basispunten lager dan in de OFS Q3**. Voor 2025 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) van 3,0%. Dit komt onder andere doordat de huidige rentestand iets lager is dan vorig kwartaal. Op middellange termijn is de rente 7 à 8 basispunten lager.
- De **verwachting voor de looninflatie van 2025 is verhoogd naar 4,3%**. Dit is bijna een half procentpunt hoger dan de verwachting in de OFS Q3, waar een gemiddelde looninflatie van 3,8% werd verwacht. De verwachte looninflatie van 2024 is met 12 basispunten naar boven bijgesteld naar 6,6%.
- De **verwachte huizenprijsindices van 2024 en 2025 zijn fors verhoogd**. In de OFS Q3 waren de verwachtingen resp. 7,0% en 4,5%. Deze zijn bijgesteld naar resp. 9,5% en 7,5%. Onder andere de aanhoudende loonstijging en dalende hypotheekrente veroorzaken deze stijging.

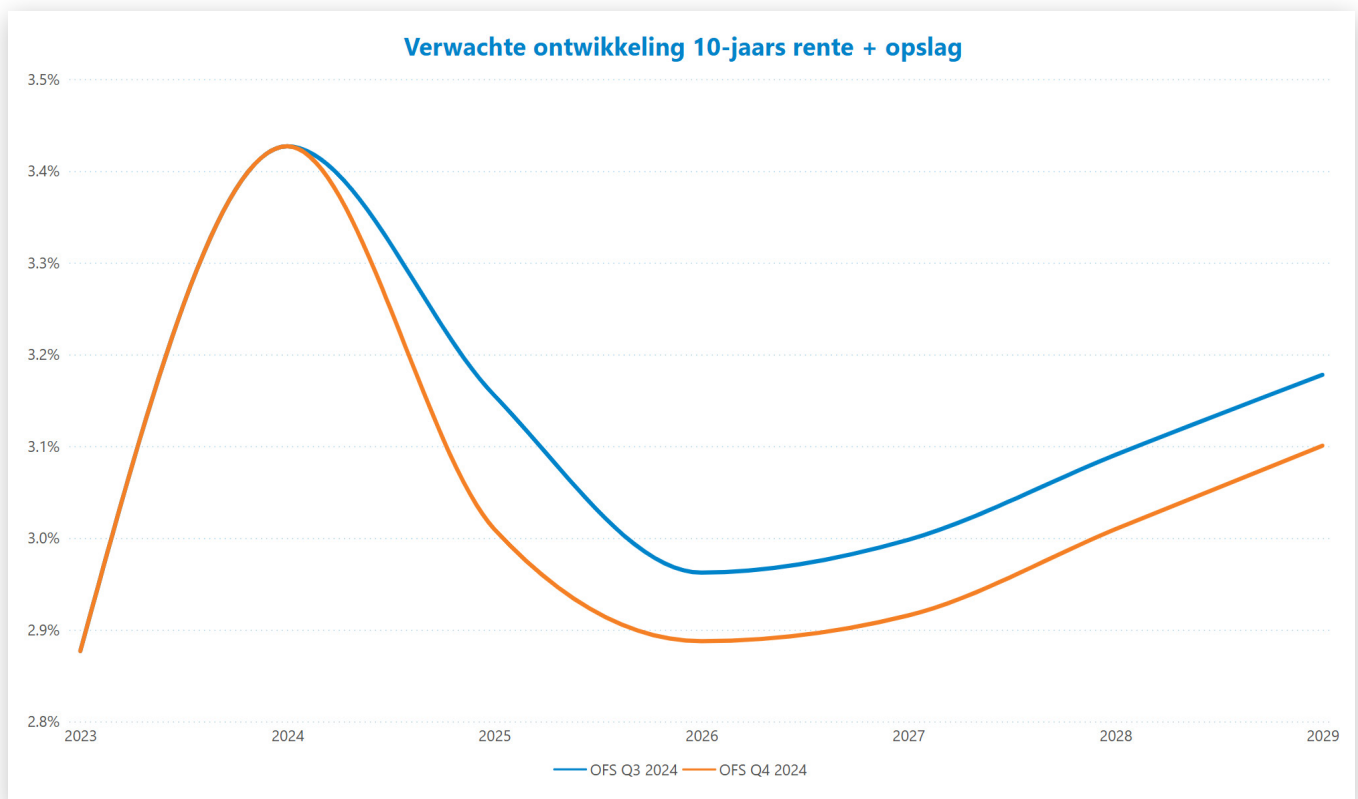
De renteverwachting voor de komende jaren is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien er veel nieuwe financiering aangetrokken zal worden. Omdat er nog veel onzeker is over de toekomstige rente, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen. De OFS bevat een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's, waarmee je de financiële risico's van jouw corporatie kunt beoordelen met onze WALs [Risicomodule](#) (RM).<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Zie voor meer informatie de whitepapers Steehouwer, H. (2016) [Ortec Finance Scenario Approach](#) en Steehouwer, H. (2016) [Relevance of scenario models](#).

# Verwachting lange rentes

De verwachting voor de lange rente is naar beneden bijgesteld. In de OFS Q4 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2024-2026 van 3,4% | 3,0% | 2,9%. In de OFS Q3 was deze verwachting nog 3,4% | 3,2% | 3,0%. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



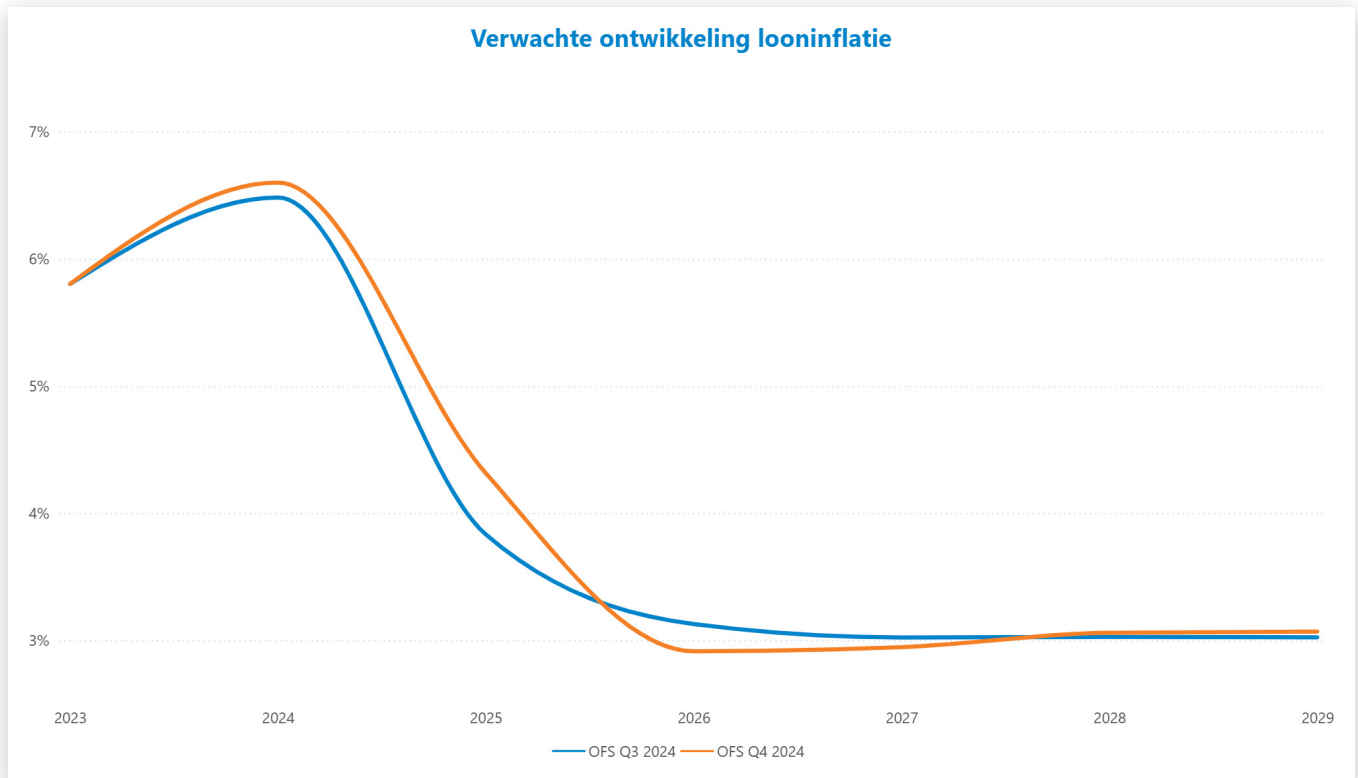
De renteverwachting voor de komende jaren is dus iets naar beneden bijgesteld. Een oorzaak hiervan is een driemaalige renteaanpassing van de ECB. In juni, september en oktober dit jaar is de rente met 0,25%-punt gedaald, van 4,00% naar 3,25%<sup>2</sup>. Deze hogere verwachting komt onder andere omdat de inflatie hardnekkiger blijkt dan van tevoren werd gedacht. Deze lagere verwachting komt niet alleen doordat de inflatie in de eurozone onder controle lijkt te komen. De ECB spreekt daarnaast ook zorgen uit over de economie, welke met deze renteverlaging beteugeld moet worden.

Hoewel dit voor woningcorporaties financieel gezien een gunstige ontwikkeling is, blijft de toekomst nog onzeker. De renteverwachting is het afgelopen jaar wisselvallig geweest. We zien nu dat de verwachting voor de 10-jaars rente weer iets is gedaald ten opzichte van de OFS Q3. Dit betekent dat het aantrekken van vreemd vermogen iets goedkoper zal zijn, wat bijvoorbeeld een positief effect heeft op het verloop van de ICR. Het is dus nuttig om de impact van deze nieuwe renteverwachting inzichtelijk te maken voor de eigen corporatie.

<sup>2</sup> ECB, [Monetairbeleidsbeslissingen](#)

# Verwachting ontwikkeling lonen

In 2023 zijn de lonen gemiddeld met 5,8% gestegen. Deze hoge loonstijging heeft in de eerste helft van 2024 doorgezet met een gemiddelde stijging van 6,4% ten opzichte van het jaar ervoor. De verwachting is dat de looninflatie zich voortzet, met een uiteindelijke looninflatie van 6,6%. Volgend jaar is de verwachting dat de looninflatie relatief hoog zal blijven, met een verwachting van 4,3%. Vorig kwartaal lag deze verwachting lager, op 3,8%.

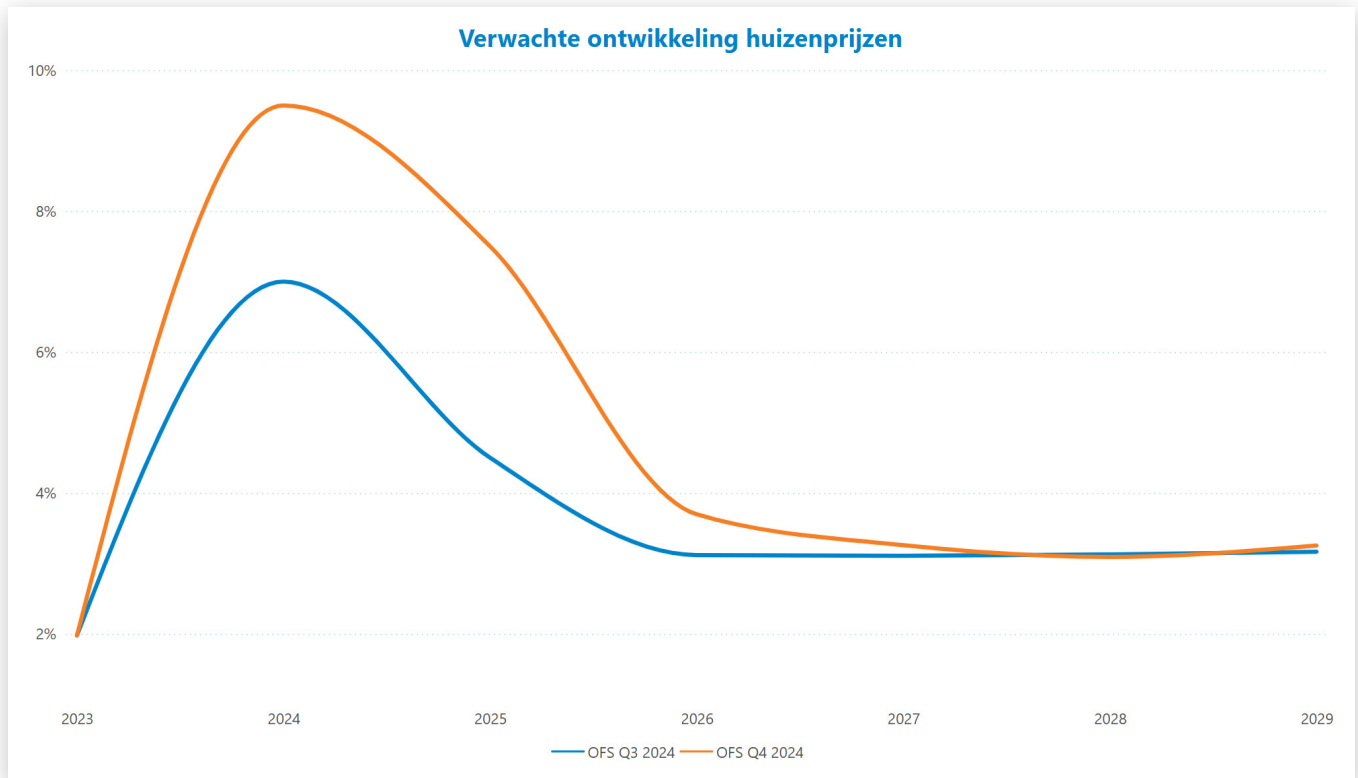


De harde stijging van de lonen is een reactie op de hoge inflatie die we de laatste jaren hebben gezien. Werknemers dwingen hoge loonstijgingen af om hun koopkracht te herstellen. Dit merken woningcorporaties ook in de stijging van hun personeelskosten. Maar belangrijker nog: de huurverhoging van 2025 is gekoppeld aan de gerealiseerde looninflatie<sup>3</sup>. Een looninflatie van 6,6% zou betekenen dat woningcorporaties een huurverhoging van 6,1% kunnen vragen in 2025 (looninflatie gecorrigeerd met 0,5%-punt). Het is belangrijk om tijdig binnen jouw corporatie te bespreken wat het beleid zal zijn omtrent de huurverhoging in 2025 en hier scenario's op te maken.

<sup>3</sup> CPB, [Concept Macro Economische Verkenning 2025](#)

# Verwachting ontwikkeling huizenprijzen

De forse stijging van huizenprijzen blijft zicht voortzetten. Maand op maand blijven de huizenprijzen toenemen<sup>4</sup>. Om deze reden is de verwachting van de huisprijsstijging in 2024 van de OFS Q4 bijgesteld van 7,0% naar 9,5%. De verwachting is dat deze prijsstijging zich voort zal zetten in 2025. In 2025 wordt dan ook een stijging van 7,5% verwacht ten opzichte van 4,5% in de OFS Q3.



Na de piek in 2022 zagen we een dalende trend in de huizenmarkt. Medio 2023 stabiliseerde dit en sindsdien zien we de huisprijzen stijgen. Een belangrijke reden hiervoor is de krapte op de woningmarkt. Dit tekort is dusdanig groot, dat het oplossen hiervan meerdere jaren zal duren. Andere redenen zijn de lagere hypotheekrente en de hogere looninflatie. Beide factoren zorgen voor een toegenomen leencapaciteit van hypotheekgevers wat ervoor zorgt dat de huizenprijzen stijgen<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> CBS, [Prijzen koopwoningen](#) | CBS

<sup>5</sup> ING, [De Nederlandse woningmarkt](#)

# Meer informatie?

Heb je naar aanleiding van dit artikel nog vragen op opmerkingen, neem daarvoor contact op met je Ortec Finance contactpersoon of met Coen of Thomas via onderstaande contactgegevens.



## Coen Ravesloot

Consultant

+31 10 700 57 75

[Coen.Ravesloot@ortec-finance.com](mailto:Coen.Ravesloot@ortec-finance.com)



## Thomas Landman

Consultant

+31 10 700 53 12

[thomas.landman@ortec-finance.com](mailto:thomas.landman@ortec-finance.com)

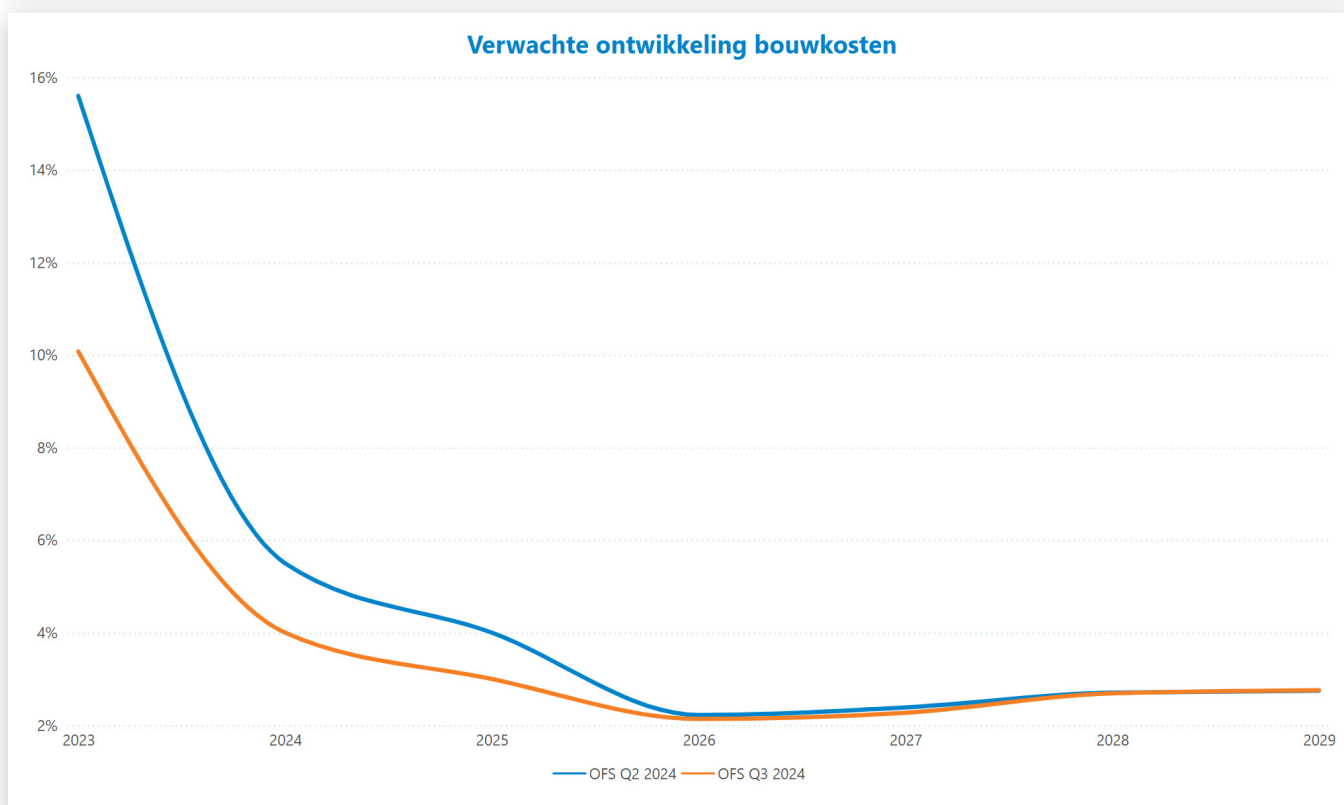
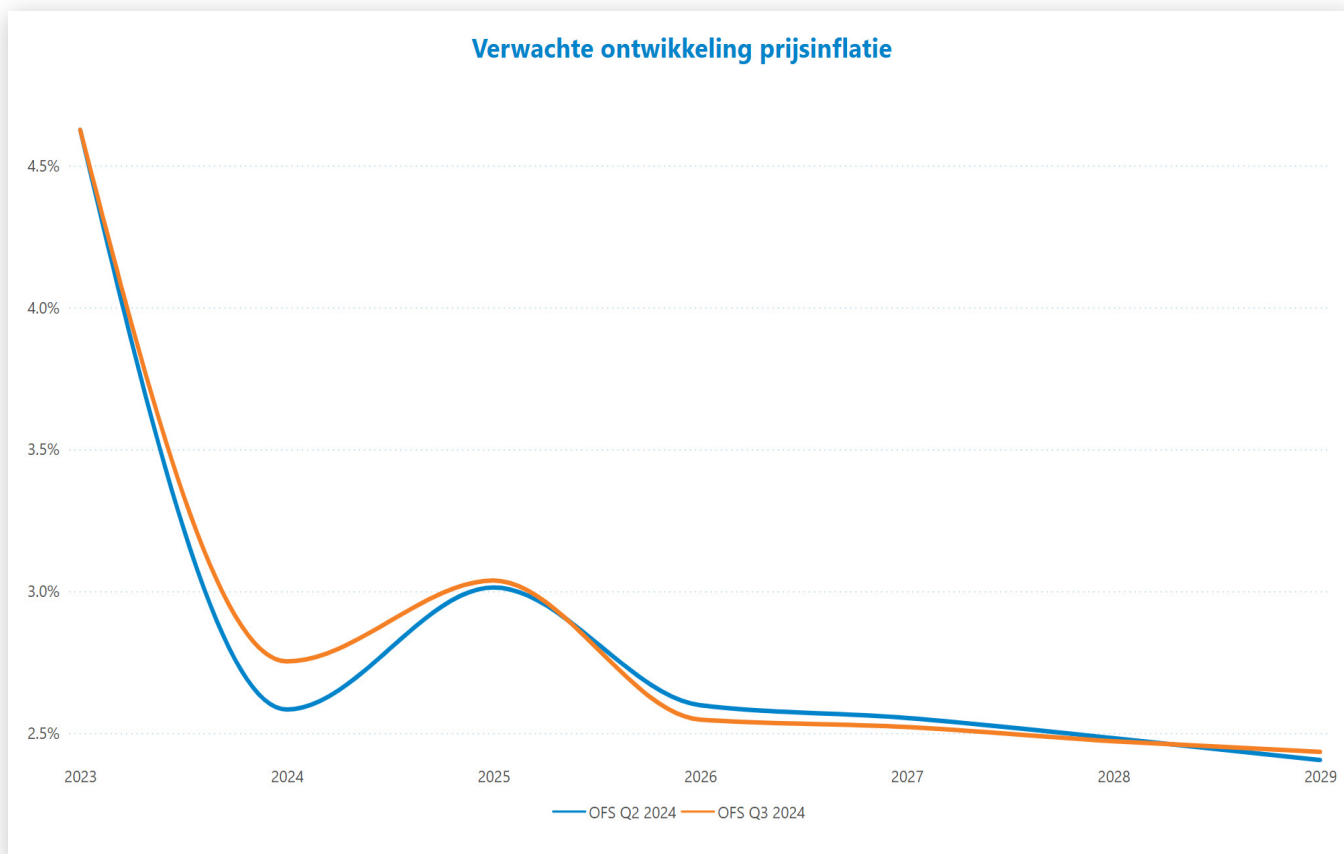
## Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com) geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.

# Bijlage overige grafieken

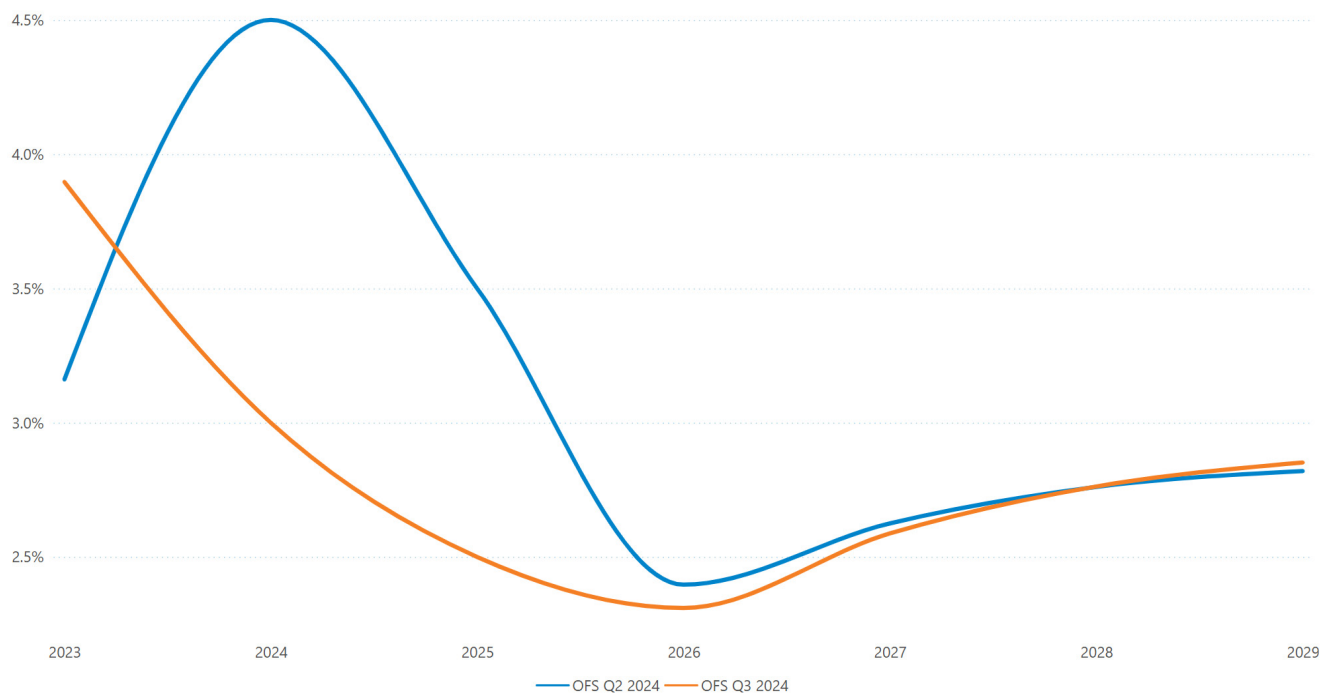
In deze bijlage worden de overige grafische verschillen tussen de macro-economische verwachtingen tussen de OFS Q3 2024 en de OFS Q4 2024 getoond.







### Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





[contact@ortecfinance.com](mailto:contact@ortecfinance.com) | [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore